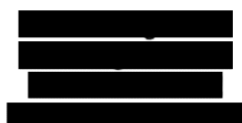


**ERGÄNZUNGSSATZUNG „MALBERGSTRASSE (K114)“
DER ORTSGEMEINDE LEUTEROD
GEM. § 34 IV Nr. 3 BauGB**

AUFTRAGGEBER:



PLANUNG:

Herr Dipl. Ing.
Berthold Böhm Architekt
Wolfserlen 11
56237 Breitenau
Tel: 0 26 23 - 17 01
Fax: 0 26 23 - 92 16 02
Email: bb@berthold-boehm.de

GELTUNGSBEREICH:

Westerwaldkreis	
Verbandsgemeinde:	Wirges
Ortsgemeinde:	Leuterod
Gemarkung:	Leuterod
Flur:	4
Flurstücke:	305 / 3 302 / 3 262 / 2 307 / 3 (Teilfläche)
Flurstücke zum Ausgleich:	301 302

Teil A - Begründung -

I. Städtebauliche Aspekte

Die Ortsgemeinde Leuterod beabsichtigt für den nachfolgenden Planbereich eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Das Satzungserfordernis ist entstanden, da in dem Planbereich die städtebauliche Entwicklung nicht durch Bebauungspläne gesteuert worden ist. Nun ist zur Abrundung des Planbereichs eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich. Die im Planbereich ausgewiesene Bebauung grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage.

II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Durch diese Ausgestaltung soll der dörfliche Charakter der Ortsgemeinde Leuterod erhalten bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche, die Anzahl der Vollgeschosses sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch eine Begrenzung der absoluten Höhe und der Geschossigkeit soll eine massive Bebauung und somit eine das Ortsbild störende Bebauung verhindert werden.

3. Bauweise

Es werden Einzelhäuser mit integrierter Praxis zugelassen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 1 pro Gebäude beschränkt.

III. Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet bestehen bereits. Die verkehrsmäßige Andienung erfolgt über die Malbergstraße (K114). Die Wasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers erfolgt ebenfalls über die bestehende Kanalisation.

IV. Schutz von Natur und Landschaft

In die gemeindlichen Abwägungen sind gem. § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung der Satzung ergeben, mit einzubeziehen. Für den Eingriff wurde, in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde, eine Ausgleichsplanung vorgenommen. Damit wird das Vorhaben entsprechend kompensiert.